

5
Exemplar pentru parti (nr.....)

JUDECATORIA CONSTANTA
SECTIA CIVILA

Dosar nr. 63/212/2003

Termen de judecata : 16.09.2008

Complet Special de Fond Funciar , ora 08.30.

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA
-TOPOGRAFICA-

Capitolul I

5
Expertiza tehnica EXTRAJUDICIARA s-a efectuat la solicitarea reclamantei RADULESCU ZOEI pentru cauza din dosarul nr.63/212/2003 aflat pe rolul Judecatoriei Constanta, Sectia Civila, Completul Special de Fond Funciar

Expert : Dumitrescu Florin, autorizatia nr.5132-13851, specialitatea topografie-cadastru, in evidenta Biroului local de expertize tehnice judiciare de pe langa Tribunalul Constanta.

Legalitatea efectuării expertizei extrajudiciare :

- „Ordonanta Guvernului Romaniei nr.2 din 21 ianuarie 2000, privind organizarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara”, capitolul IV, sectiunea I, art.30. (publicata in Monitorul Oficial nr.26 din 25 ianuarie 2000) ;
- „Legea nr.247 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente”, Titlul XIII (Accelerarea judecatilor in materia restituirii proprietatilor funciare”, art.4 , al.5 .

5
Legalitatea atribuirii expertizei tehnice extrajudiciare forta probatorie in materia restituirii proprietatilor funciare :

- „Legea nr.247 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente”, Titlul XIII (Accelerarea judecatilor in materia restituirii proprietatilor funciare”, art.4 , al.5 .

Obiectivele expertizei topografice extrajudiciare :

1. Identificarea terenului pe care reclamanta Radulescu Zoea a fost pusa in posesie conform proceselor-verbale din 17.02.2000 ;
- 2.- Sa se precizeze daca terenul pe care a fost pusa in posesie reclamanta Radulescu Zoea conform Proceselor-verbale din 17.02.2000, respectiv tarlaua/sola 510 este acelasi cu terenul A.510 din titlurile de proprietate ale caror nulitate absoluta se solicita a fi constatata.

Acte , documente tehnice curente , adrese studiate pentru efectuarea expertizei :

- Adresa Comisiei Judetene Constanta pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra pamantului catre Comisia locala Mihail Kogalniceanu, nr.445/08.02.1999 ;



- Adresa S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. catre dna. Radulescu Zoea, nr. 1367/20.07.1999;
- Adresa Comisiei locale Mihail Kogalniceanu pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra pamantului catre S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A., nr. 2752/26.07.1999;
- Schita topografica inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr. 2751/26.07.1999;
- Procesul-verbal de predare-primire incheiat intre S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. si Comisia locala Constanta pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra pamantului, nr. 3083/19.01.2000;
- Proces-verbal de punere in posesie datat 17.02.2000 intocmit pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului in suprafata de 9.50 ha. mostenitoarei Radulescu Zoea;
- Proces-verbal de punere in posesie datat 17.02.2000 intocmit pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului in suprafata de 8.50 ha. mostenitoarei Radulescu Zoea;
- Adresa Comisiei locale Constanta pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 catre Primaria comunei Mihail Kogalniceanu/Comisia locala pentru aplicarea Legii nr. 18/1991, nr. 13850/25.02.2000;
- Sentinta Civila nr. 16724/19.11.2001 data in cauza din dosarul civil nr. R.9183/2001/ Judecatoria Constanta /Sectia Civila.
- Titlul de Proprietate nr. 28415/1575/16.05.2002, autor Stoian Rada, mostenitor Stoian Florea, reconstituire drept de proprietate pentru teren in suprafata de 3.00 ha. situat pe teritoriul municipiului Constanta;
- Titlul de Proprietate nr. 28415/1576/16.05.2002, autor Bulat Iulia, reconstituire drept de proprietate pentru teren in suprafata de 3.00 ha. situat pe teritoriul municipiului Constanta;
- Titlul de Proprietate nr. 28415/1577/16.05.2002, autor Terente I. Valere, reconstituire drept de proprietate pentru teren in suprafata de 3.00 ha. situat pe teritoriul municipiului Constanta;
- Titlul de Proprietate nr. 28415/1578/16.05.2002, autor Stanescu Teodora, mostenitor Tepes S. Trofin, reconstituire drept de proprietate pentru teren in suprafata de 4.50 ha. situat pe teritoriul municipiului Constanta;
- Titlul de Proprietate nr. 28415/1579/16.05.2002, autoare Jarnea Anica, mostenitor Sandu V. Gheorghe, reconstituire drept de proprietate pentru teren in suprafata de 5.00 ha. situat pe teritoriul municipiului Constanta.

Capitolul II. Raspuns la obiectivele expertizei topografice extrajudiciare :

Expunere de motive privind fundamentarea punctului de vedere exprimat de expert la obiectivele expertizei :

1. - anul 1999, februarie, 08:

- Comisia județeană Constanta pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra pamantului comunica prin adresa nr. 445/08.02.1999 - Comisiei locale Mihail Kogalniceanu faptul ca in sedinta din 04.02.1999 s-au hotarat urmatoarele :

- 1.- Dosarul Radulescu Zoea a fost luat in discutie in sedinta Comisiei Judetene Constanta;
- 2- Comisia locala Mihail Kogalniceanu - impreuna cu delegatii O.C.A.O.T.A. Constanta (actuala O.C.P.I. Constanta) si conducerea S.C. Ceres S.A. Mihail Kogalniceanu sa stabileasca soarele pe care vor fi amplasati locatorii;
- 3.-Pe masura solicitarilor sa se treaca la punerea in posesie si intocmirea documentatiei in vederea emiterii titlurilor de proprietate.

2. - anul 1999, iulie, 20:

- S.C. Ceres S.A. Mihail Kogalniceanu comunica - prin adresa nr.1367/20.07.1999- reclamantei Radulescu Zoea ca „in principiu ar putea sa se intocmeasca” acesteia documentatia necesara pentru eliberarea titlurilor pentru reconstituirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor autorilor Balamace Ion (9 ha.), respectiv Puu Aristide (10 ha.) in sola A.510 pentru 10 ha. de teren arabil in extravilan, respectiv in sola A.498 pentru 9.00 ha. de teren arabil in extravilan, conform calitatii de locator al acesteia.

Trebuie mentionat in mod expres faptul ca in baza prevederilor Legii arendarii nr.16/1994, art.25, al.4, Comisia Judeteana Constanta era obligata sa emita titlul de proprietate asupra terenului in echivalent arabil si s-a puna in posesie persoanele indreptatite, in sole compacte SITUATE IN LIMITA PERIMETRULUI ACTUAL, stabilite pe ferme si localitati.

Deci, solele corect parcelele A.510 si A.498) A.510 si A.498 in care reclamanta Radulescu Zoea, in calitate sa de locator la S.C. Ceres S.A. Mihail Kogalniceanu a fost instiintata ca va fi pusa in posesie FACEAU PARTE DIN PATRIMONIUL FUNCAR ACTUAL al S.C. Ceres S.A. Mihail Kogalniceanu si SE AFLAU IN LIMITA PERIMETRULUI ACTUAL al acestei societati, perimetru care se intindea si pe unitatea administrativ teritoriala municipiul Constanta.

Comisia judeteana Constanta s-a adresat Comisiei locale Mihail Kogalniceanu pentru intocmirea documentatiei necesare si punerea in posesie a locatoarei Radulescu Zoea deoarece aceasta figura inregistrata in anexele validate pentru Comisia locala Mihail Kogalniceanu iar S.C. Ceres S.A. isi avea sediul pe unitatea administrativ teritoriala Mihail Kogalniceanu.

3.- anul 1999, iulie, 26 :

Comisia locala Mihail Kogalniceanu comunica - prin adresa nr.2752/26.07.1999- lui S.C. Ceres S.A. ACORDUL SAU privind punerea in posesie in baza prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 si Legii arendarii nr.16/1994 a mostenitoare Radulescu Zoea in urmatoarele sole :

- A.510 - suprafata de 10.00 ha. reconstituire pentru autor Puu Aristide ;
- A.498/2- suprafata de 9.00 ha. reconstituire pentru autor Balamace Ion.

Se mentioneaza (lucru extrem de important in gestionarea corecta a litigiului in cauza) faptul ca solele/parcelele pe care se vor face punerile in posesie sunt prezentate in Schita topografica inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr.2751/26.07.1999.

Trebuie precizat ca Schita topografica inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr.2751/26.07.1999 avizata prin stampila O.C.A.O.T.A.Constanta mentioneaza explicit ca TERENUL ESTE SITUAT PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI CONSTANTA si se afla in ADMINISTRAREA S.C. CERES S.A.

4.- anul 2000, ianuarie ,19 :

S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. preda suprafata totala de 36.10 ha. (reprezentand parcelele cadastrale A.498=20.87 ha. + A.510=15.23 ha., teren arabil aflat in patrimoniul funciar al acesteia situat pe unitatea administrativ teritoriala Constanta conform Schitei topografice inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr.2751/26.07.1999) Comisiei locale a municipiului Constanta in vederea punerii in posesie si a eliberarii titlurilor de proprietate pentru locatori.

Se intocmeste Procesul-verbal de predare-primire nr.3083/19.01.2000.

Este de neinteles eroarea facuta de S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. care stia ca prin adresa nr.1367/20.07.1999 ii comunicase reclamantei Radulescu Zoea ca „in principiu ”ar putea sa i se intocmeasca documentatia necesara pentru eliberarea titlurilor pentru reconstituirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor autorilor Balamace Ion (9 ha. in sola/parceta A.498, respectiv Puiu Aristide 10 ha. in sola/parceta A.510) conform calitatii de locator al acesteia ; deasemenea societatea in cauza stia din 26 iulie 1999 ca exista acordul Comisiei locale Mihail Kogalniceanu pentru ca locatoarea Radulescu Zoea sa fie pusa in posesie in parcelele A.510 si A.498 pentru o suprafata cumulata de 19.00 ha.

5.- anul 2000, februarie ,17 :

Comisia locala Mihail Kogalniceanu intocmeste (si preda un exemplar mostenitoarei Radulescu Zoea) 2 PROCES-VERBALE DE PUNERE IN POSESIE pentru un total de 18.00 ha., privind reconstituirea dreptului de proprietate teren in extravilan , ambele reconstituiri facandu-se in sola A.510 .

Consider ca Procesele verbale nu au completate in prezenta delegatului tehnic cadastral / topografului din Comisia locala Mihail Kogalniceanu - care probabil nu era prezent in acel moment in sediul Primariei (situatie cu care personal m-am mai intalnit si in alte ocazii ,in alte localitati ,de-a lungul anilor in care am lucrat ca membru al comisiilor locale de fond funciar), in acest fel explicandu-se si lipsa semnaturii acestuia de pe ambele procese-verbale de punere in posesie ; aceasta situatie poate explica si unele erori materiale existente in cuprinsul acestor procese-verbale cum ar fi :

- trecerea eronata a localitatii Mihail Kogalniceanu la rubrica „teritoriul cadastral” de punere in posesie si nu a localitatii Constanta (cum este corect , conform precizarii oficiale prin Schita topografica inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr.2751/26.07.1999) ,
- trecerea eronata „ 510 „ la rubrica „ tarla/sola ” si nu A.510 la rubrica „ parcela ” (cum este corect) ,
- lipsa vecinatatilor (numai topograful putea trece vecinii din planul parcelar intocmit de acesta) . ?
- trecerea autorului Puiu Aristide in procesul verbal . ?

6.- anul 2000, februarie ,25 :

Comisia Locala a Municipiului Constanta OBSERVA GRESEALA EVIDENTA produsa de S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. si comunica prin adresa nr.13850/25.02.2000 Comisiei Locale Mihail Kogalniceanu faptul ca operatiunea de predare-primire a celor doua parcele (A.498 ,respectiv A.510) NU POATE FI OPERANTA deoarece prin Procesul-verbal nr.3729/29.09.1999 sola A.510 a fost predata Comisiei Locale Mihail Kogalniceanu , prin urmare obligatia de a punere in posesie a locatorilor in parcela A.510 ii revine EXCLUSIV acesteia.

Deasemenea comunica faptul ca data fiind situatia creata Comisia Locala a Municipiului Constanta CONSIDERA NUL Procesul-verbal nr.3083/19.01.2000 incheiat intre aceasta si S.C.Ceres Mihail Kogalniceanu S.A.

Deci Comisia Locala a Municipiului Constanta practice preda inapoi lui S.C.Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. sola/parceta A.510 prin declararea nulitatii Procesului verbal de predare-primire mai sus mentionat recunoscand in acest mod ca fiind corecta reconstituirea IN ACEASTA PARCELA (recte A.510) a dreptului de proprietate a unui locator aflat in evidenta Comisiei locale Mihail Kogalniceanu si nu a unui locator din evidenta Comisiei locale a municipiului Constanta .

7.- anul 2000, mai, 15 :

- Pentru a clarifica lucrurile Comisia Locala Mihail Kogalniceanu comunica reclamantei Radulescu Zoea in mod expres, fara nici un fel de echivoc sau interpretare faptul ca AMPLASAMENTUL TERENULUI AVUT IN VEDERE LA PUNEREA ACESTEIA IN POSESIE DE CATRE COMISIE ESTE CEL CE REZULTA DIN SCHITA O.C.A.O.T.A. inregistrata la Primaria Mihail Kogalniceanu cu nr. 2751/26.07.1999, ce are pe una din laturi lungimea de 528m. la DN. 378.

In acest fel se elimina orice interpretare a amplasamentului solei/parcelei A.510 din Procesele-verbale de punere in posesie din data de 17 ianuarie 2000 chiar daca in aceste procese-verbale se specifica- evident in mod-eronat- ca terenul se afla in teritoriul cadastral Mihail Kogalniceanu si nu in teritoriul cadastral al localitatii Constanta cum este corect.

8.- anul 2001, noiembrie, 19 :

- prin Sentinta Civila nr. 6724 din 19. 11.2001 data de Judecatoria Constanta in cauza ce formeaza dosarul civil nr. R.9183/2001 se obliga parata Comisia Locala Mihail Kogalniceanu SA COMPLETEZE PROCESELE VERBALE IN SENSUL STABILIRII AMPLASAMENTELOR INDIVIDUALE iar Comisia Judeteana Constanta la elibereze titlurile de proprietate de pe urma autorilor Balamace Ion si Puju Aristide, conform propunerii Comisiei Locale Mihail Kogalniceanu.

Deci instanta NU INVALIDEAZA PROCESELE VERBALE DE PUNERE IN POSESIE ELIBERATE DE CATRE COMISIA LOCALA MIHAIL KOGALNICEANU CI NUMAI OBLIGA COMPLETAREA ACESTORA CU VECINATATILE OMISE SI CU PARCELA IN LOCUL SOLEI (ADICA STABILIREA AMPLASAMENTULUI INDIVIDUAL).

Pe cale de consecinta ,

In urma analizei proceselor -verbale de punere in posesie privind mostenitoarea Radulescu Zoea , a adreselor emise de catre Comisia Locala Mihail Kogalniceanu , S.C. Ceres Mihail Kogalniceanu S.A. si Comisia Judeteana Constanta , in conformitate cu prevederile Codului de Procedura Civila art. 201 si Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 2/21.01.2000 privind activitatea de expertiza tehnica judiciara art. 21, lit. „c” ,



✍ parerea expertului la obiectivele expertizei este urmatoarea:

- cu privire la :

1.- Identificarea terenului pe care reclamanta Radulescu Zoea a fost pusa in posesie conform proceselor-verbale din 17.02.2000 :

**TERENUL INSCRIS CA FIIND SOLA 510 - PE CARE A FOST PUSA IN POSESIE
MOSTENITOAREA RADULESCU ZOEA - CONFORM PROCESELOR-VERBALE DIN DATA DE 17
FEBRUARIE 2000**

6 **ESTE IDENTIC CU TERENUL AVAND IDENTIFICAREA CADASTRALA PARCELA
A.510 , AFLAT IN UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CONSTANTA SI CARE FACE
OBIECTUL SCHITEI TOPOGRAFICE INREGISTRATA LA PRIMARIA MIHAIL KOGALNICEANU
CU NR.2751/27.06.1999, TEREN AVAND URMATOARELE VECINATATI :**

- la nord : drum de exploatare limitrof lacului Siutghiol ;
- la est : drum de exploatare;
- la sud : drum national DN 378 ;
- la vest : drum de exploatare .

- cu privire la :

2.- Sa se precizeze daca terenul pe care a fost pusa in posesie reclamanta Radulescu Zoea conform Proceselor-verbale din 17.02.2000, respectiv tarlawa/sola 510 este acelasi cu terenul A.510 din titlurile de proprietate ale caror nulitate absoluta se solicita a fi constatata :

6 **Consider ca terenul identificat ca fiind parcela A.510 inscrisa in titlurile de proprietate ale
caror nulitate absoluta se solicita a fi constatata (recte nr.28415/1575 /16.09.2002, nr.28415/1576
/16.09.2002,nr.28415/1577/16.09.2002,nr.28415/1578/16.09.2002, respectiv nr.28415/1579/16.09.2002)
ESTE ACELASI cu terenul pentru care au fost emise Procesele-verbale de punere in posesie din
17.02.2000 mostenitoarei Radulescu Zoea .**

Raportul contine 6 file ,
Redactat in 5 exemplare.

Intocmit,
Expert tehnic judiciar
[Redacted]
Dumitrescu Florin